



# Drangedal kommune

## Saksutskrift

Arkivsak-dok. 18/03551-34

Saksbehandler Mona Stenberg Straume

Sluttbehandling av detaljregulering for Lauvåsen 1.m.fl.

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for plan, teknikk, næring og miljø	12.09.2019	30/19
2 Kommunestyret	19.09.2019	57/19

**Hovedutvalg for plan, teknikk, næring og miljø har behandlet saken i møte 12.09.2019 sak 30/19**

### Møtebehandling

Det fremkom ingen andre forslag til vedtak.

### Votering

Enstemmig som innstilling.

### Hovedutvalg for plan, teknikk, næring og miljøes vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Lauvåsen 1 m.fl, med følgende endring i plankartet:  
Det legges inn frisktlinjer i plankartet.

---

**Kommunestyret har behandlet saken i møte 19.09.2019 sak 57/19**

### Møtebehandling

Dag Arild Brødsjømoen (FRP) stilte spørsmål om sin habilitet på bakgrunn av at han som nabo i området har sendt inn innspill til planen, Jfr. FVL § 6.

Dag Arild Brødsjømoen ble enstemmig erklært inhabil, og han deltok ikke under behandling av saken.

Vara Knut Bøen deltok under behandling av saken.

### Votering

Innstillingen fra Hovedutvalg for plan, teknikk, næring og miljø ble enstemmig vedtatt.

### **Kommunestyrets vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Lauvåsen 1 m.fl, med følgende endring i plankartet:  
Det legges inn frisiktlinjer i plankartet.

---

## **Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Lauvåsen 1 m.fl, med følgende endring i plankartet:  
Det legges inn frisktlinjer i plankartet.

## **Vedlegg:**

Plankart  
Planbeskrivelse og bestemmelser  
ROS-analyse  
Oversiktskart  
Sol/skygge diagram eksisterende bygg  
Sol/skyggediagram/nytt bygg  
Terrengsbitt, eksisterende bygg  
Terrengsbitt nytt bygg  
KU- sentrumsområde  
Trafikkvurdering  
Rapport fra grunnteknikk AS verd. Grunnundersøkelser.  
Notat fra Forslagstiller etter høring og offentlig ettersyn.

Høringssvar fra Fylkesmannen  
Høringssvar fra Statens Vegvesen  
Høringssvar fra Fylkeskommunen  
Høringssvar fra Drangedal Menighetsråd  
Nabomerknad fra gbnr 32/441 v/ Advokat

## **Referanser i saken**

<Henvielse til aktuelt lov- og regelverk.  
Det bør henvises til lovverk i selve saksfremstillingen under.  
Andre dokumenter av interesse for saken.>

## **Bakgrunn**

Planhuset AS er engasjert av Coop eiendom AA til å utarbeide detaljreguleringsplan for ny Coopbutikk på gbnr 32/1/117. I gjeldende plan for området (Del av Drangedal Sentrum, planid: 19840001) og kommunedelplan for Drangedal Sentrum (planid: 19980002) er eiendommen vist som boligformål. Hensikten med detaljregulering av området er å omregulere fra boligformål til forretningsformål.

## **Saksfremstilling**

Planforslaget ble første gang behandlet i hovedutvalg for plan, teknikk, næring og miljø den 20 juni.2019 i sak 24/19. hovedutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 20 juni 2019 til 20 august 2019, i samme periode ble forslaget sendt til regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl til uttalelse. Det kom inn totalt 5 Uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert og kommentert nedenfor.

## **Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 27.06.2019**

Løsningen synes i all hovedsak å være godt tilpasset eksisterende kanalisert kryss i området. De anbefaler at frisktsoner bør reguleres for avkjørselen inn/ut fra den kommunale veien.

Fortau o\_SF3 bør vurderes forlenget nordover slik at kryssingspunktet over den kommunale veien flyttes nord for avkjørselen til forretningsområdet.

#### **Forslagstillers kommentarer til innkomne merknader:**

1. Frisiktsoner  
Det er kun korte frisiktsoner mot Lauvåsen som ligger innfor vegareal eller parkeringsareal. Frisiktlinjer kan legges inn på plankartet.
2. Fortau over Lauvåsenvegen o\_SF3  
Lauvåsen er kommunal veg slik at dette er en anbefaling fra SVV. Det er praktiske og rettslige utfordringer med forlengelse av fortauet på vestsiden av Lauvåsen. Det vil være en utfylling mot myr på et areal som i dag er regulert til offentlig bygg. Det er vurdert slik at dette må tas i en omregulering på vestsiden av Lauvåsenvegen.

#### **Uttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, datert 19.08.2019**

Fylkesmannen miljøvernavdeling skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesse, vil ikke Fylkesmannen ved miljøvernavdelingen ha innsigelse til planen.

Deler av planområdet ligger innenfor kartlagt faresone for kvikkleireskred. NVE er skredmyndighet. Fylkesmannen vil likevel minne om sikkerhet mot skred må utredes og ivaretas i henhold til byggt teknisk forskrift TEK 17 §7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Geotekniske undersøkelser og vurdering av terrengkriterier skal legges til grunn i utredningen. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone jf. §§ 11-8 og 12-6.

Dersom vurderingene konkluderer med at det må settes i verk tiltak for å avverge skader og uønskete hendelser, skal disse tiltakene gis en grundig beskrivelse i ROS-analysen, og tiltakene som fremkommer i analysen skal reflekteres i reguleringsbestemmelsene.

Klima: statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging sier at kommunene skal drive arealplanlegging som reduserer klimagassutslipp og tilrettelegger for økt bruk av gange-, sykkel og kollektiv som transportform. I dette ligger også at kommunen bør vurdere eventuelle effekter av å tilrettelegge for handel utenfor sentrum. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging pålegger kommunene å bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene. I dette ligger det også vurderinger rundt håndtering av overvann.

Fylkesmannen bemerker at de overnevnte merknader er faglige råd.

#### **Forslagstillers kommentarer til innkomne merknader:**

1. Beredskap  
Det er i planen vist til grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering. Vi antar at dette er en generell tekst som er tatt inn siden dette er godt beskrevet i planen.
2. Klima  
I vedlegg til plan er det lagd en KU-sentrumsområde. Vi har ikke kommentarer ut over det som er tatt inn i vedlegget.

#### **Uttalelse fra Telemark Fylkeskommune, datert 20.08.2019**

Fylkeskommunen viser til regional plan for samordna areal og transport for Telemark 2015-2025, hvorav én av fem strategier er å styrke byer og tettsteder for trivsel, miljø og utvikling. For å nå målene i den regionale planen forventes det at kommunen følger opp

arealplanlegging og planprosesser slik at handel, service og tilpasset arbeidsplassutvikling skjer innenfor sentrumsavgrensingen.

Fylkeskommunen anbefaler at videre vekst skjer i sentrum, og ikke langs gjennomfarts veg. Gjennom fortetting med handel og boliger i sentrum vil tettstedet styrkes, rammene for byliv/møteplasser og økt gange og sykkel forsterkes. Fylkeskommunen gir derfor et faglig råd om at handel lokaliseres i sentrum, og at dette området videreutvikles som boligformål, som del av tettstedet.

Kommunen har satt i gang kommunedelplan for Drangedal sentrum, som skal legge til rette for utvikling av sentrum. Målsetting for hva planen skal legge til rette for er blant annet å avklare handelssentrum, et variert boligtilbud, besøk/turisme, næringsutvikling, sammenhengende turvegnett og friområder. Det er viktig av reguleringsplanen for Lauvåsen 1 sees i sammenheng med dette arbeidet. Dersom denne reguleringsplanen fører til dagligvarehandel flyttes fra sentrum, er det viktig at videre satsing på sentrum blir prioritert. Fylkeskommunen mener det er rom for fortetting til mer handel i sentrum. Folk vil stoppe der det er effektivt, og sentrum ligger i et knutepunkt, der folk vil bli lenger om det også er trivelig. Når det gjelder løsninger for myke trafikanter er det viktig at det reguleres inn gs-veg langsmed fv. 38 Tørdalsveien også på vestsiden av krysset Tørdalsveien X Lauvåsen. Det er vist fortau/gs-veg i «Reguleringsplan for Doktormyra» vedtatt juni 2000. Det er viktig av hensyn til de myke trafikantene at dette tilbudet blir videreført i ny plan

#### **Forslagstillers kommentarer til innkomne merknader:**

1. Areal og transportplan  
Vi har ikke kommentarer ut over det som er tatt inn i KU-sentrumsområde.
2. Myke trafikanter  
Reguleringsplanen for Doktormyra fra 2000 har regulert inn fortau/g-s veg langs sydsiden av Tørdalsveien. Dagens G-s veg ligger på nordsiden av Tørdalsveien. Planer og virkelig situasjon stemmer ikke overens og er vurdert slik at det ikke er aktuelt med fortau på sydsiden av Tørdalsveien. Forlengelse faller da bort.

#### **Merknad fra Industri Energi ved advokat Andreas Rønningen Sanbu på vegne av Marit Irene Jansen og Otto Samuelsen, eier av gbnr 32/441, datert 20 august 2019:**

Hele innspillet som gjelder detaljreguleringsplanen siteres i sin helhet, privatrettslige merknader/innspill tas ikke inn i saksframlegget:

*«Det anføres fra mine klienter at foreslåtte regulering ikke kan vedtas, all den tid dette vil føre til svært mange negative følger for gbnr 32/441 og for nærområdet generelt. Dersom området skal omreguleres til næring, må i alle tilfeller næringsbyggets høyde og plassering i terrenget, samt parkeringsplassens høyde i terrenget endres. Det stilles spørsmål ved trafikkavvikling/plassering av gangvei, miljøhensyn, samt håndtering av avfall og overvann.*

#### **Næringsbyggets høyde:**

*I terrengsnitt datert 13 mai 2019, inntatt i foreslåtte detaljreguleringsplan jf. Illustrasjon 1, fremgår det at møne på planlagt næringsbygg vil ha kotehøyde c+112. Mine klienters bolig har kotehøyde ca C+109,5. i planhuset AS sin kommentarer til planlagt bygningshøyde, som er inngitt som følge av mine klienters merknader til varselet om igangsetting av planarbeidet, vises det til at nåværende bebyggelse har kotehøyde C+114,5 og C+117. Iotehøydene inntatt i Planhuset AS sine kommentarer er for så vidt korrekte. Man kan imidlertid ikke kun se på nåværende og planlagt byggehøyde, uten å se på helheten.*

*Nåværende bygg opptar et langt mindre areal enn det planlagte næringsbygget; det har en langt kortere side mot gbnr 32/441, noe som gjør at det fremstår langt mindre dominerende enn det planlagte bygget; og det er i tillegg plassert over 20 meter fra grensen mot gbnr 32/441 (illustrasjoner ligger i vedlegget).*

*Det planlagte bygget vil strekke seg langs store deler av nabogrensen mot gbnr 32/441, ha en langt mer «dominerende» utforming, og i tillegg være plassert helt opp mot nabogrensen. Forskjellen i*

størrelse og plassering illustreres godt ved sol/skyggediagrammene utformet av Planhuset AS jf. Illustrasjon 2. At det skrånede terreng ned mot gbnr 32/441 øker inntrykket av at bygget vil dominere området. At det planlagte byggets mønehøyde er noe lavere enn nåværende bebyggelse, vil ikke forhindre at det planlagte bygget totalt sett i langt større grad vil fremstå som dominerende fra gbnr 32/441. Dette vil påvirke følelsen av «luft» på eiendommen, øke innsyn, redusere utsikt, samt også påvirke sol- og lysforholdene.

Det er i planhuset AS sine kommentarer uttalt at «nytt bygg vil ha mindre innvirkning på sol og skyggeforhold», og det vises til diagrammet for ettermiddag 21 september. Verdt å merke seg at ettermiddagssolen vil påvirkes både ved vårjevndøgn (21 mars) og høstjevndøgn, samt både før og etter disse datoene. Det bemerkes at dette området hvor gbnr 32/441 har terrasse, plen og uteområde. Se Illustrasjon 3 i vedlegget. Dette viser solforholdene 21 september klokken 1500, lignende diagram vil være aktuelt også for 21 mars. Det planlagte næringsbygget kunne vært plassert lavere i terrenget, og/eller hatt lavere mønehøyde. På denne måten ville ulempene for gbnr 32/441 kunne reduseres.

Trafikk: bygging av en butikk som dette, vil medføre økt trafikk på og rundt mandag til lørdag, fra tidlig morgen, på dagtid og til sent på kveldstid.

Det er i Planhuset AS sine kommentarer opplyst at byggingen ikke vil ha innvirkning på trafikken på fylkesveien. Dette kan ikke være korrekt, da det vil bli økt trafikk til tomten, også langs fylkesveien. Det største problemet vil imidlertid være stor økning i biltrafikk langs Lauvåsen, samt på parkeringsplassen som er planlagt etablert inntil grensen mot gbnr 32/441. Dette vil medføre økt eksos, støv, støy og innsyn mot eiendommen.

Det er klart at dette vil være en stor ulempe for eiere av eiendommen, samt de som måtte oppholde seg her. I tillegg vil de endrede trafikale forholdene prege nærmiljøet, ikke bare gbnr 32/441. Den økte trafikken vil ha negativ virkning på alle tilstøtende og nærliggende boligeiendommer, og en omlegging av gang- og sykkelvei, som per i dag ligger noen meter fra Lauvåsen, vil medføre økt risiko. Det kan også nevnes at denne gang- og sykkelveien benyttes av skolebarn, og at disse må prioriteres.

#### Plassering parkeringsplass:

Den planlagte parkeringsplassen vil være svært ruvende i terrenget, da denne vil etableres høyere enn tomten på gbnr 32/441. Det vil måtte etableres en skråning/støttemur ned mot området på eiendommen som benyttes til uteområde, med plen og terrasse. Dette vil gi en følelse av at eiendommen blir inneklemt, og det vil bli høy grad av innsyn.

Det anføres at parkeringsplass, hvis denne skal bygges, må bygges på et annet sted enn mot gbnr 32/441, og det må etableres en levegg. Endelig må det gjøres tilstrekkelig tiltak slik at overvann m.m. ikke renner fra parkeringsplass og ned på naboeiendom.

Miljøhensyn/området preg: Endelig må det påpekes at de foreslåtte tiltakene vil ha en negativ effekt på miljøet i området. Økt trafikk er et moment, og i tillegg vil et næringsbygg som dette generere store mengder avfall, som uansett hvordan det håndteres vil skape problemer med lukt.

I tillegg vil nærområdets preg endres i stor grad, ved at området reguleres fra bolig til næring. Det er snakk om et strøk bestående av bolighus, alders- og sykehjem og en skole. Et stort og dominerende næringsbygg i dette området vil endre områdetets preg til å bli langt mer kommersielt og mindre egnet for boliger.

Ad prosessen: Mine klienter ønsker avslutningsvis å rette noen kommentarer til prosessen. Det vises her til Jansens brev til Planhuset AS, jf. Vedlegg.

Jansen og Samuelsen har ikke foretatt seg noe tidlig i prosessen, grunnet lovnader fra utbygger/Coop om at de ville bli tilbudt erstatningstomt som følge av at gbnr 32/441 også var planlagt omregulert til næring. Da utbygger/Coop vinteren 2018/19 endret holdning, og ga beskjed om at de likevel ikke ønsket å bruke gbnr 32/441, var prosessen allerede kommet godt i gang, og intensjonsavtalen med kommunen allerede undertegnet.

Selv om Jansen og Samuelsen har hatt muligheter til å komme med innspill og kommentarer også etter dette, er det en kjensgjerning at jo lenger en prosess som denne pågår, desto vanskeligere er det å påvirke den med innspill, innsigelser og kommentarer.

Dette oppleves av Jansen og Samuelsen som uryddig opptreden av utbygger/Coop, som har redusert deres reelle klage- og påvirkningsmuligheter.

*Oppsummering: Mine klienter er prinsipalt av den oppfatning at omregulering av området fra bolig til næring ikke kan godkjennes. Hvis en slik omregulering skal godkjennes, må imidlertid detaljreguleringsplanen utarbeides på nytt, hvor det i større grad tas hensyn til området i sin helhet, samt til gbnr 32/441 spesielt. Ulempene som påføres både området og gbnr 32/441 er for store slik detaljreguleringsplanen er utformet til at de kan godkjennes.*

*Byggets plassering og høyde, parkeringsplassens plassering, de trafikale endringene m.m må endres, og planhuset AS/Coop må besvare spørsmål om overvann, søppelhåndtering, skjerming mot gbnr 32/441 m. m.*

*Det bes om at Jansen og Samuelsens kommentarer inntas som en del av saksdokumentene, og at fremtidig korrespondanse i saken rettes til undertegnede*

*Andreas Rønningen Sandbu*

*Advokat MNA.*

*«Sitat slutt.*

### **Forslagstiller kommentarer til innkomne merknader:**

1. Næringsbyggets høyde.  
Høyder på bygget er tatt ut fra en korrekt modell og kartgrunnlaget på stedet. Vi oppfatter at naboen ønsker å ivareta egne interesser for sin tomt. Dersom de ønsker bolig fremfor forretning bør man tenke på at alternativt boligbygg antagelig hadde dominert betydelig mer som nabo. I et så nært sentrumsareal bør utnyttelsesgraden være høy. Et boligbygg ville nok blitt på 3 etasjer med en høyde på normalt ca. 12 meter. Det er anslagsvis dobbelt så høyt som foreslått bygg. I tillegg vil støyskjerm mot fylkesvegen stenge for eiendommen.
2. Trafikk  
Trafikkbelastningen på FV38 er spesiell på fredager og ved hyttetrafikken. Trafikk på FV38 kommer av gjennomgangstrafikk og gir slik sett ikke mulighet for økt trafikk på FV38. For øvrig vises det til vedlegget trafikkvurdering fra Sweco i forhold til kryss og lauvåsen.
3. Plassering parkeringsplasser  
Her er det lagt opp til å trekke bygget så langt bak som mulig for å gi minst mulig skygge for nabotomten. Parkeringsplassen vil ligge på nokså likt nivå som nabotomten, kanskje en meter over. Dvs. ingen ruvende mur. Levegg mellom eiendommene er kurant å etablere.
4. Miljøhensyn/områdets preg  
Vi deler ikke oppfatningen til Industri og Energi. Bygget og bruken er godt tilpasset omgivelsene og tomten.
5. Ad prosessen  
Vi oppfatter dette som privatrettslig og har ingen kommentar.
6. Oppsummering  
Regulering til bolig gir neppe noen gevinst for naboen, snarere tvert imot med behov for bygningsmasse med større møne/gesimshøyde.  
For overvannshåndtering vises til planbeskrivelse. Overvann skal føres mest mulig til terreng og fordrøyes i grunnen. Overvann sendes ikke ut på nabotomten.  
Det vises til beskrivelse og bestemmelser om lukt, støy og støv.  
Privatrettslige forhold avklares ikke i planprosessen. Enkle tiltak som levegg bør avtales mellom naboeiene som en kurant sak uten store kostnader.  
Totalt sett er det litt vanskelig å få tak på hva naboeiendommen ser som de store ulempene i forhold til en alternativ utnyttelse. Vil samme argumenter passe uansett hva som skulle etableres av bygg på tomten?

### **Drangedal menighetsråd:**

Styret i Drangedal menighetshus har fått tilsendt «Detaljplan for Lauvåsen 1.mfl». Styret hadde møte 12 august hvor saken ble behandlet. Styret gjorde følgende vedtak: Styret for Drangedal menighetshus har ingen merknader til detaljplan for Lauvåsen 1 m.fl.

### **Rådmannens vurdering**

Naboer, berørte og øvrige myndigheter har uttalt seg til varsel om oppstart. Se vedlagt planbeskrivelse for kommentarer til disse innspillene. Rådmannen mener innspillene som er kommet i forbindelse med varsel om oppstart, er svart ut og tatt til følge i planbeskrivelse/rapporter og bestemmelser.

Plankart og bestemmelser endres i samsvar med forslag til innstilling etter behandling i kommunestyret.

I denne plansaksbehandlingen har forslagstiller på oppfordring fra rådmannen kommentert innspill som har kommet inn etter varsel om høring og offentlig ettersyn. Rådmannen støtter seg til forslagsstiller kommentarer og mener de faglige råd som er kommet fra Fylkeskommunen og Fylkesmannen og Statens vegvesen er i varetatt i planforslaget. Rådmannen opplyser også at under pågående arbeid med ny kommunedelplan for Sentrum, vil Lauvåsen inngå i sentrumsavgrænsingen.

Rådmannen har full forståelse for synspunkter fra gbnr 32/441. Privatrettslige innspill/merknader blir ikke kommentert i saken. Merknadene/innspillene er svart ut av forslagstiller og er ivaretatt i planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart, konsekvensutredningen/ROS- analysen og rapport fra grunnteknikk.

Forslagsstiller kommentarer til innkomne merknader er inntatt i saksframlegget samt det ligger som vedlegg til saken.

### **Konklusjon**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12. vedtas detaljreguleringsplan for Lauvåsen 1 m.fl, med følgende endring i plankartet:

Det legges inn frisktlinjer i plankartet.

#### §12-12 Vedtak av reguleringsplan.

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med kommunelovens regler når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9.



Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage.

Planen med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

RETT UTSKRIFT  
DATO 19.september.2019